Overzicht belangrijkste punten van zorg betreffende het (ontwerp)bestemmingsplan Entreegebouw Hoog Catharijne

| Partijen: |  |
| :---: | :---: |
| V\&D | IEF Berlage Utrecht (Boven Clarenburg) $\square$ <br> IIEF |
| Blokker <br>  | Coltex <br> COLTEX |
| Cosino | Miss Etam <br> Etam |
| Dougla | Parisette |
| Promiss ${ }^{\text {promiss }}$ | Siebel <br> SiEBEL |
| Van Haren <br> vanHaren | WE Fashion |

[^0]
## brandveiligheid - begrenzing- behoefte -bereikbaarheid

1. (Brand) veiligheid

- Atkins analyse: bestemmingplan voldoet niet bij calamiteiten.

> - Atkins is gekozen omdat zij één van de weinige experts zijn op het gebied van het maken van simulaties van calamiteiten.
> - Het betreft een brede analyse ten aanzien van alle veiligheidsaspecten, waaronder brandveiligheid.
> - Op de Atkins analyse komt in vaststellingsrapport ten onrechte geen adequaat antwoord.

- Bestemmingsplan is te vaag (laag detailniveau). Hierdoor bestaat strijd met een goede ruimtelijke ordening en rechtszekerheid. Entreegebouw is het plangebied. Opzet en inrichting entreegebouw zijn juridisch ruimtelijke relevant en dienen daarom op detailniveau te worden geregeld in het bestemmingsplan.
- In verband met (brand)veiligheid dienen zones aangewezen te worden voor "Specifieke vorm van verkeer - Voetgangersgebied" die te allen tijde vrij dienen te blijven van bebouwing. Het opnemen van een mogelijkheid om hiervan af te wijken is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.
- Uit het Atkins rapport blijkt dat de keuze voor twee looproutes de (brand)veiligheid niet ten goede komt. Men kan een bezoeker niet dwingen een bepaald rondje te lopen maar deze moet worden gefaciliteerd met een goede brede loopstroom (korte duidelijke route).
- Een en ander klemt te meer gezien het gebrek aan transparantie. Zo wordt reeds sinds jaar en dag zonder resultaat verzocht om (de uitkomsten van) een loopstromenonderzoek.



## brandveiligheid - begrenzing- behoefte -bereikbaarheid

## 2. Begrenzing

- Totaalplan herontwikkeling Stationsgebied is één onlosmakelijk en samenhangend geheel. Keuzes in onderhavig plan zijn van invloed overige deelplannen en vice versa. Gezien de rechtspraak ten aanzien van begrenzing bestemmingsplannen is dan ook een integrale visie ten aanzien van het totaal vereist.
- Structuurplan 2006 voorziet niet in splitsing in deelplannen. Op basis daarvan is geen goede ruimtelijke afweging te maken over uiteindelijke totaalplan.
- Entreegebouw is niet te beschouwen als zelfstandig functionerend winkelcentrum, alleen al omdat de extra detailhandelsmeters volgens de gemeente worden onderbouwd met de groei van het aantal reizigers. Er is dus zonder meer een onlosmakelijk verband en sprake van wederzijdse beïnvloeding (deel)plannen.
- V\&D-gebouw is uit het plan gelaten maar is functioneel en technisch verbonden met het Entreegebouw. De aansluiting van het Entreegebouw op het gebouw van V\&D is om meerdere redenen van cruciaal belang, o.m. vanwege brandveiligheidsaspecten.
- V\&D heeft geen eigen herontwikkelingsplannen. Dit vormt juridisch-planologisch bovendien geen geldige reden om V\&D buiten plan te houden. Bezwaarlijk is overigens ook dat V\&D door het plan zoals dat voorligt en de onzekerheden die dit met zich brengt geen plannen kan maken.



## brandveiligheid - begrenzing- behoefte -bereikbaarheid

## 4. Bereikbaarheid

- Routering is een aspect van goede ruimtelijke ordening en eist hoger detailniveau bestemmingsplan. Onderdeel daarvan is met name ook de situering van de (rol)trappen als onderdeel van de vluchtroutes. (recente uitspraak van de Rechtbank Utrecht van 13 Juli 2011 (SBR 10/2651) ten aanzien van Stationterminal utrecht - situering (rol)trappen van groot belang).
- Situering roltrappen van groot (ruimtelijk) gewicht gezien algehele bereikbaarheid ook in geval van calamiteiten.
- Twee looproutes leiden niet tot verbeterde bereikbaarheid en verminderde (brand)veiligheid. Zie Atkins analyse.
- Argumentatie keuze twee looproutes (mogelijkheid faciliteren van kleinere winkels) strookt niet met te vestigen winkelcategorieën in Hoog Catharijne volgens toelichting bestemmingsplan. Bovendien strookt dit niet met de behoefte van de markt, waarin juist de behoefte aan grootschaligheid in winkeloppervlak toeneemt om consumenten 'beleving' en een groot aanbod (veel, groot, divers) te kunnen bieden.



## brandveiligheid - begrenzing- behoefte -bereikbaarheid

## 3. Behoefte

- DPO's uit 2008 zijn verouderd, zeker gezien huidige tijd (recessie) en bewustwording en nieuwe inzichten op het gebied van detailhandel. Overigens zijn de DPO's ten onrechte niet ter beschikking gesteld (gebrek aan transparantie).
- Gebrek aan behoefte doet af aan de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van de ruimtelijke plannen. Ook als geen sprake is duurzame ontwrichting is 'bouwen voor leegstand' in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Een goede ruimtelijke ordening houdt namelijk in dat niet gebouwd mag worden voor leegstand. In dit kader is de toetsing van behoefte van groot belang. Zie recente jurisprudentie van de Afdeling over nieuwe woningbouwlocaties en bedrijventerreinen (ABRS 19 januari 2011, zaaknummer 200906755 en ABRS 20 juli 2011, 200905603, www.raadvanstate.nl).
- Nader onderzoek is dan ook dringend vereist. Dat geldt te meer nu het te realiseren volume aan retailmeters zo bepalend is voor het plan zoals dat voorligt. In dit kader dient ook branchering aan de orde te komen, hetgeen wel degelijk mogelijk is in een bestemmingsplan indien daaraan dwingende redenen van algemeen belang ten grondslag liggen (zoals niet bouwen voor leegstand);
- Het werken met maximale oppervlaktes i.p.v. per (groep) van unit(s) bestemmen is in strijd met de rechtszekerheid. Hierdoor bestaat geen zicht op eventuele vergunbaarheid / toelaatbaarheid plannen omdat onzeker/ onduidelijk is of maximumoppervlak al is opgesoupeerd. Geen adequate handhaving mogelijk. (uitspraak Suger City - zie zienswijze: ABRS 2 december 2009, zaaknummer 200901438, Gemeentestem 2010,26)
- Huidige economische omstandigheden doen vrezen voor de haalbaarheid van het plan. De detailhandel piept en kraakt in zijn voegen. Door vergrijzing, recessie en de opkomst van e-commerce krijgt het leegstandmonster volop ruimte. Door vrijwel alle deskundigen in de markt wordt toenemende leegstand verwacht als gevolg van het toegenomen aantal winkelmeters in relatie tot een afnemende behoefte aan winkelmeters als gevolg van veranderde gedragspatronen. De leegstand in Nederland is in de afgelopen jaren met 20\% gestegen.



[^0]:    Vooraf:
    Een gecoördineerde procedure vereist gecoördineerde behandeling. De omgevingsvergunning wordt ten onrechte buiten beschouwing gelaten.

